PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Halifax - Automne 2005

La construction d'appartements poursuivra sa reprise, tandis que les mises en chantier de maisons individuelles continueront de fléchir

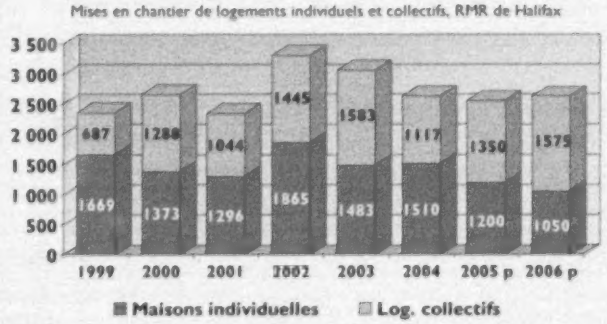
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU NEUF

La construction résidentielle s'est révélée particulièrement dynamique cette année et elle devrait le rester en 2006. Les mises en chantier sont en voie d'atteindre, à la fin de l'année, le total de 2 550 (un repli de 3 % seulement par rapport à 2004), puis elles devraient progresser de 3 % l'an prochain et s'élever à 2 625. Une vigoureuse reprise de la construction d'appartements cette année a largement compensé le fléchissement des mises en chantier de maisons individuelles, et l'on prévoit que cette tendance se maintiendra tout au long de 2006. Si l'augmentation des coûts continuera de poser des difficultés aux promoteurs et aux constructeurs l'an prochain, la croissance des prix devrait ralentir, les acheteurs éventuels étant de plus en plus attentifs à ce paramètre et soucieux de leur budget.

L'énorme accroissement du stock de logements existants à vendre et la rareté des terrains viabilisés ont considérablement ralenti le rythme de la construction de logements individuels cette année. On s'attend à un total de seulement 1 200 mises en chantier à la fin de 2005, une diminution de 21 % par rapport à 2004. Les acheteurs potentiels accordant, en majorité, leur préférence aux logements existants, l'augmentation rapide des inscriptions courantes au S.I.A.® pendant les douze derniers mois a satisfait une plus grande part de la demande totale d'habitations destinées aux propriétaires-occupants. L'un des éléments moteurs responsables du grand nombre de maisons individuelles mises en chantier ces dernières années s'est ainsi trouvé affaibli. Toutefois, la rareté des terrains à bâtir - en particulier des terrains viabilisés de moins de 75 000 $ - a aussi contribué au fléchissement des mises en chantier d'habitations individuelles. Elle a engendré une hausse importante des prix au cours des 18 derniers mois, et les constructeurs, qui acquièrent les terrains des promoteurs au prix fort, ont eu de plus en plus de mal à offrir des logements à prix intéressant à des acheteurs sans cesse plus sensibles au coût.

La reprise de la construction de logements collectifs soutiendra les mises en chantier totales

Mises en chantier de logements individuels et collectifs, RMR de Halifax



Source et prévisions : SCHL

Pour les neuf premiers de 2005, le nombre de maisons individuelles mises en chantier est considérablement inférieur à celui de la période correspondante en 2004 dans la plupart des secteurs de la RMR, sauf dans les comtés en périphérie à l'est de Dartmouth et au sud-ouest de Halifax. Une légère amélioration est en vue, l'an prochain, pour Dartmouth, où la construction devrait commencer dans plusieurs nouveaux lotissements, mais on n'attend guère de changement dans les autres secteurs. Comme on prévoit, pour les 15 prochains mois, une légère augmentation du stock de logements accompagnée d'une petite diminution du

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

nombre des terrains viabilisés disponibles, les mises en chantier de maisons individuelles devraient de nouveau être frappées de léthargie l'an prochain et glisser de 13 % pour atteindre le piètre total annuel de 1 050, leur plus bas en 15 ans.

Après le niveau plutôt faible enregistré l'an dernier, la construction d'appartements locatifs a fait un bond impressionnant en 2005. De leur côté, les copropriétés, ainsi que les jumelés et les maisons en rangée pris ensemble, sont en voie d'égaler les totaux de 2004. En conséquence, les mises en chantier de logements collectifs devraient s'élever, globalement, à 1 350 à la fin de l'année et afficher ainsi une progression de 21 % par rapport à l'an passé. Pour 2006, on prévoit une augmentation de 17 %, ce qui portera leur total à 1 575. L'activité devrait garder, en 2006, à peu près la même intensité dans le segment des logements locatifs et celui des ensembles de moyenne densité (jumelés et maisons en rangée). Pour ce qui est des copropriétés, par contre, la mise en chantier de plusieurs grands ensembles est prévue l'an prochain, de sorte que ce segment devrait faire un bond de 63 % et afficher 650 nouvelles unités.

Comme l'exposent en détail les sections *Perspectives du marché locatif* et *Perspectives du marché* des copropriétés du présent rapport, il n'est pas établi clairement si les paramètres de la demande à court terme sont favorables à la croissance actuelle du stock de copropriétés et de logements locatifs et à celle qui est prévue au cours des deux prochaines années. Toutefois, la hausse du prix des terrains force les promoteurs à privilégier les ensembles résidentiels à forte densité. Or certains d'entre eux, prenant avantage du coût très bas du crédit, vont de l'avant avec la construction, conscients que, durant les deux prochaines années, l'écoulement total des logements sera plus long qu'en 2003 et 2004. Qui plus est, la MRH devrait mettre en œuvre au début de l'an prochain son Plan régional, dont les grandes orientations encouragent directement l'aménagement d'ensembles résidentiels à forte densité. Par conséquent, la préférence actuellement accordée aux ensembles à densité plus élevée et la part croissante des logements collectifs devraient être des traits caractéristiques du marché de l'habitation de Halifax pendant une période bien plus longue que les 15 mois envisagés dans les présentes prévisions.

Si le renchérissement des terrains a posé des difficultés aux constructeurs cette année, l'ascension du prix des matériaux s'est ralentie et les coûts de main-d'œuvre se sont, en général, stabilisés. Cependant, on s'attend à ce que le coût des matériaux et de la main-d'œuvre se remette à monter l'an prochain, pour plusieurs raisons. La construction non résidentielle devrait s'intensifier dans la région et accroître la demande d'ouvriers, ce qui entraînera inévitablement une hausse des coûts de main-d'œuvre. En outre, on craint que, lorsqu'ils seront à leur plus fort, les énormes travaux de reconstruction engagés dans les États américains du Golfe du Mexique n'exacerbent, l'an prochain, la demande de matériaux et peut-être même de main-d'œuvre sur le marché de Halifax, alourdissant encore les coûts. Néanmoins, il est peu probable que ces augmentations potentielles soient directement répercutées sur les acheteurs d'habitations; voilà pourquoi nous prévoyons une croissance plus lente du prix des logements neufs l'an prochain. Les acheteurs éventuels sont de plus en plus attentifs aux prix et soucieux de leur budget, et cela forcera les producteurs à se livrer une plus vive concurrence et à démontrer que leurs logements sont d'une valeur exceptionnelle. Qui plus est, les consommateurs se sont habitués aux habitations de meilleure qualité que leur offre le marché de Halifax depuis quelques années. Aussi, cette combinaison de la hausse du coût des facteurs de production avec les attentes de qualité élevée de la part d'acheteurs, par ailleurs, sensibles aux prix et préoccupés par le coût du chauffage domestique et les impôts fonciers, devrait se traduire par des habitations un peu plus petites et un intérêt renouvelé pour le haut rendement énergétique et les commodités.

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

La croissance économique ralentie par les prix élevés de l'énergie et la fermeté du dollar

Il faut s'attendre à ce que le rythme de la croissance économique ralentisse considérablement dans l'agglomération de Halifax durant les 15 prochains mois, car les producteurs auront à s'ajuster à la fermeté du dollar canadien et les consommateurs seront aux prises avec les prix élevés et instables de l'énergie. La croissance de l'emploi a déjà été entravée cette année et cette tendance devrait se maintenir tout au long de 2006. Moins d'emplois étant créés, le solde migratoire et la formation de ménages en souffriront, ce qui atténuera l'effet stimulant que le facteur démographique exerce sur la demande de logements.

Malgré les difficultés que ne cessent d'éprouver les entreprises de fabrication et celles de l'industrie énergétique, l'essor de la construction non résidentielle donnera un élan bien nécessaire au secteur des biens, mal en point. Le projet de nettoyage du port de Halifax (333 millions de dollars) va maintenant bon train et les travaux d'agrandissement et d'amélioration de l'aéroport international se poursuivent. À cela s'ajouteront la construction d'un parc de magasins à grande surface à Dartmouth Crossing avec les bretelles d'autoroute nécessaires (270 millions de dollars) et d'un centre d'entraînement de 45 millions de dollars pour le nouvel hélicoptère maritime, à la base militaire de Shearwater, ainsi que la poursuite des travaux de construction et de rénovation de bâtiments scolaires. Comme la cadence de la construction résidentielle va un peu diminuer au cours des deux prochaines années, ces grands projets aideront à maintenir la croissance du bâtiment.

Malheureusement, les perspectives ne sont pas aussi prometteuses pour le secteur, beaucoup plus important, des services. Les prix élevés et instables de l'énergie ont ébranlé la confiance des consommateurs et, l'inflation se mettant à augmenter, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires devraient emboîter le pas. Les ménages devront donc dépenser davantage pour le chauffage domestique, le carburant, les services publics et une foule d'autres biens dont le prix subit indirectement l'influence des cours du pétrole. En conséquence, l'important secteur des ventes au détail aura tout un défi à relever, lui qui a été l'une des principales causes de la vigueur de l'économie locale au cours des dernières années. Les perspectives du tourisme continueront également d'être moins bonnes et le secteur des transports finira lui aussi par être touché, si les prix de l'énergie ne baissent pas.

Heureusement, la situation financière des administrations fédérale, provinciale et municipale est suffisamment saine pour leur permettre de continuer à injecter des fonds publics dans les programmes et dans les

travaux d'infrastructure. Cette conjoncture favorable continuera probablement à stimuler la croissance des secteurs des soins de santé, des services sociaux et de l'éducation, lesquels sont des composantes essentielles de l'économie de Halifax.

En résumé, les prix élevés de l'énergie et la fermeté du dollar poseront de sérieuses difficultés à l'économie de l'agglomération durant les 15 prochains mois. Ces difficultés seront causées, directement, par l'affaiblissement de la confiance des consommateurs et, indirectement, par la montée de l'inflation, des taux d'intérêt et des taux hypothécaires. Toutefois, même si le ralentissement de l'économie va se poursuivre, celle-ci ne devrait pas se contracter.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE LA REVENTE

Un stock en hausse et la faiblesse des taux hypothécaires font remonter temporairement les ventes S.I.A.®

Le marché de la revente a connu une année anémique en 2004, mais il a repris du poil de la bête et devrait pouvoir afficher à la fin de 2005 près de 6 200 ventes S.I.A.® et une croissance annuelle du prix moyen d'environ 8 %. Toutefois, cette reprise étonnante sera de courte durée, car on prévoit que les ventes S.I.A.® fléchiront de 5 % l'an prochain et que le prix moyen ralentira sa progression à moins de 4 % pour s'établir à 195 000 $.

Il y a un an, les perspectives du marché de la revente de la RMR de Halifax étaient plutôt incertaines. La forte croissance de l'emploi à plein temps engendrait un certain optimisme pour l'avenir de la demande, mais la crainte de voir monter les taux hypothécaires et diminuer l'abordabilité des logements faisait douter de la possibilité d'un accroissement des ventes. Or non seulement les taux hypothécaires n'ont pas augmenté cette année, mais ceux du long terme ont en fait baissé, ce qui a donné un élan supplémentaire à la demande des propriétaires-occupants déjà stimulée par la vigoureuse croissance des emplois à temps plein en 2004.

Mais peut-être plus que toute autre cause, c'est la hausse spectaculaire du nombre d'habitations inscrites au S.I.A.® qui a fait remonter les ventes cette année. Les inscriptions courantes avaient déjà commencé à augmenter vers la fin de l'an dernier, mais elles se sont vraiment multipliées durant le premier semestre de 2005. En moyenne, jusqu'ici en 2005, les acheteurs éventuels se sont vus offrir environ 900 habitations de plus que l'an passé. Le choix s'étant accru dans toutes les fourchettes de prix, les acheteurs ont pu trouver plus facilement un logement à leur convenance. Aussi, le total annuel des ventes S.I.A.® est-il en voie d'afficher un accroissement de 12 % en 2005, après avoir diminué deux ans de suite. Si l'augmentation du stock a aidé à maintenir le marché en équilibre face à l'intensification de la demande, elle n'a pas réussi à ralentir la croissance du prix de vente moyen. La baisse des taux hypothécaires à long terme et la hausse du revenu réel disponible des particuliers ont permis aux acheteurs d'emprunter une plus grosse somme, de telle sorte que le prix moyen devrait, cette année encore, s'alourdir sensiblement, soit d'environ 8 %.

Quand on regarde vers 2006, on voit des nuages s'amonceler à l'horizon et assombrir les perspectives de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants. Depuis le début de 2005, l'emploi a beaucoup moins progressé que prévu. Après avoir créé au-delà de 7 000 postes à plein temps en 2004, l'économie locale devrait en engendrer à peine plus de 1 000 cette année et à peu près le même nombre en 2006. Une fois de plus cet automne, on prévoit une hausse modérée mais régulière des taux hypothécaires pendant les 15 prochains mois, l'inflation s'acheminant vers la limite supérieure de la fourchette cible déterminée par la Banque du Canada. Particulièrement préoccupantes ces derniers temps ont été la flambée des prix de l'énergie et l'inquiétude des ménages relativement à son effet sur leur budget mensuel. L'évolution des prix du carburant et du mazout de chauffage mine considérablement la confiance des consommateurs. Ces prix étant censés rester élevés l'an prochain, rares sont les acheteurs potentiels qui estiment que 2006 sera propice à l'achat d'un bien coûteux, un logement, par exemple.

On prévoit que l'offre demeurera abondante sur le marché de la revente tout au long de 2006. Les inscriptions courantes du S.I.A.® devraient atteindre le maximum de 4 500 en juin prochain et l'offre, connaître sa plus forte croissance dans le segment des logements de 250 000 $ et plus. Ainsi, on s'attend à ce que le marché de la revente soit globalement équilibré pendant la première moitié de 2006. Toutefois, durant cette période, il deviendra favorable aux acheteurs dans le segment des habitations les plus chères, et il est probable que cette situation s'étendra aux autres fourchettes de prix à mesure que les mois passeront. Néanmoins, comme ce fut le cas cette année, on ne s'attend à aucune modification radicale du profil de l'acheteur en 2006, même si celui-ci devrait se montrer, en général, plus attentif aux prix.

La part du total des ventes S.I.A.® prise par Dartmouth (zones S.I.A.® 10 à 17) a décru légèrement cette année, tandis que celles de Sackville (zones S.I.A.® 25 et 26) et du Comté de Halifax Sud-Ouest (zones S.I.A.® 9 et 40) ont un tout petit peu augmenté. Les parts de ventes S.I.A.® ne devraient connaître aucun changement important au niveau des sous-marchés. Cependant, comme la Municipalité régionale de Halifax (MRH) mettra probablement en application son Plan régional l'an prochain et que le prix de l'essence demeurera élevé, il y a des chances que les acheteurs se préoccupent davantage des questions de transport et accordent plus d'importance à l'endroit où se situe le logement qu'ils veulent acquérir ainsi qu'aux agréments et services offerts par le quartier.

En résumé, le marché de la revente a fait montre d'une robustesse inattendue cette année. En effet, la demande d'habitations pour propriétaires-occupants a été stimulée par des taux hypothécaires étonnamment bas, qui ont même diminué, ainsi que par l'augmentation rapide de l'offre de logements, laquelle a multiplié les possibilités de choix pour les acheteurs. Toutefois, même si on prévoit que le stock d'habitations à vendre demeurera plus que suffisant pour satisfaire la demande, celle de logements pour propriétaires-occupants se trouvera freinée par les prix élevés de l'énergie, la faible croissance de l'emploi et la montée des taux hypothécaires; il en résultera une légère diminution des ventes S.I.A.® et une ascension plus lente des prix.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

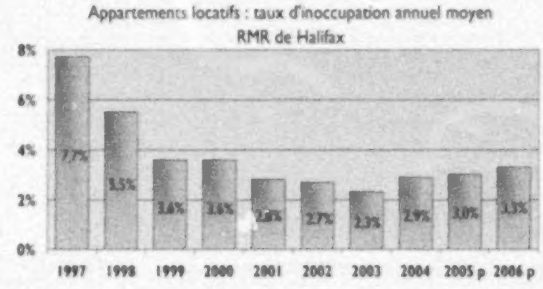
La demande continue de fléchir, mais les loyers montent, poussés par la hausse des coûts

L'an prochain, le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait continuer son ascension dans la RMR de Halifax, mais le marché demeurera globalement équilibré. Nous sommes amenés à réviser nos prévisions relatives au marché locatif par le fait que la demande a été inférieure à nos attentes cette année et le restera en 2006. Rien à changer, toutefois, à nos perspectives de croissance de l'offre de logements locatifs. Malgré la montée du taux d'inoccupation, l'augmentation du loyer moyen devrait dépasser le taux d'inflation cette année et l'an prochain, car les propriétaires-bailleurs tenteront de refiler aux locataires la hausse de leurs coûts d'exploitation.

Comme nous nous y attendions, le nombre des appartements locatifs neufs achevés cette année a beaucoup baissé. On en compte seulement 320 pour la seconde moitié de 2004 et le premier semestre de 2005, alors que près de 900 avaient été achevés pendant les douze mois précédents. Cependant, la demande locative a été considérablement plus faible que prévu. Après avoir beaucoup augmenté pendant deux ans, les emplois à plein temps destinés aux jeunes ont diminué de près de 3 % pendant l'année écoulée. En conséquence, les jeunes sont vraisemblablement venus s'installer en moins grand nombre dans l'agglomération de Halifax et ceux qui vivaient chez leurs parents ont continué d'y habiter. En outre, les taux des prêts hypothécaires à long terme (ceux que préfèrent la plupart des accédants à la propriété) sont demeurés, contre toute attente, bas pendant l'année écoulée et ont même diminué de plus d'un demi-point de pourcentage depuis l'automne dernier. Comme si cela ne suffisait pas à inciter davantage de locataires à devenir propriétaires, le stock de logements existants vendus par l'entremise du S.I.A.® a énormément augmenté, offrant ainsi aux accédants éventuels un bien plus large éventail de choix. Cette combinaison de très faibles taux et de choix beaucoup plus diversifié a eu pour effet de pousser un plus grand nombre de locataires à acheter un logement. En conséquence, nous avons revu notre prévision du taux d'inoccupation que devraient afficher les appartements locatifs de la RMR de Halifax en 2005, pour l'établir à 3,0 %.

Pour 2006, nous prévoyons que l'offre de logements locatifs neufs se remettra à croître vigoureusement, mais que les facteurs démographiques et économiques qui soutiennent la demande locative demeureront

Taux d'inoccupation des logements locatifs en hausse, mais encore très bas



anémiques. Un peu plus de 800 appartements locatifs devraient être achevés et venir grossir le stock actuel. Cependant, la situation de l'emploi pour les jeunes ne devrait pas s'améliorer l'an prochain, ce qui privera la demande locative du soutien d'un important moteur de croissance. En outre, on s'attend à ce que le flux d'accédants à la propriété demeure abondant l'an prochain, car les taux des prêts hypothécaires de 5 ans devraient rester très bas et le stock d'habitations à vendre, s'accroître encore. Par conséquent, on prévoit que le taux d'inoccupation des logements locatifs subira une autre légère hausse l'an prochain et s'établira à 3,3 %.

Malgré le fléchissement de la demande locative, le loyer moyen devrait augmenter plus vite que l'inflation, car les propriétaires-bailleurs sont aux prises avec des coûts d'exploitation accrus et tenteront de recouvrer les sommes récemment dépensées pour rénover leurs appartements et leurs immeubles. Les rôles d'évaluation foncière vont continuer leur ascension régulière l'an prochain, les frais de chauffage devraient demeurer élevés et il faudra peut-être accroître les dépenses de publicité pour attirer des locataires dans un marché engourdi. Les propriétaires-bailleurs seront tentés de répercuter ces coûts sur les locataires et le feront dans la mesure où le permettra l'équilibre du marché locatif. En conséquence, nous prévoyons maintenant que les loyers moyens augmenteront d'environ 4 % cette année dans l'agglomération de Halifax, et de 5 % en 2006.

CPERSPECTIVES DU MARCHÉ DES COPROPRIÉTÉS

La forte croissance de l'offre se poursuivra en 2006

Le marché des copropriétés de la RMR de Halifax a connu une croissance exceptionnelle ces dernières années. Sur une période de sept ans - de 1997 à 2004 - , le nombre des copropriétés vendues par l'entremise du S.I.A.® a doublé et la part que ces transactions représentent sur le total des ventes résidentielles S.I.A.® a, elle aussi, doublé, pour atteindre 14 % en 2004. Le prix moyen des copropriétés ainsi vendues a grimpé de 70 % et est passé d'un peu moins de 100 000 $ en 1998 à un peu plus de 170 000 $ en 2004, reflet d'un marché qui n'a cessé d'être fortement favorable aux vendeurs pendant toute cette période. Cette situation a encouragé les promoteurs à construire des ensembles de copropriétés pour satisfaire la demande croissante du marché. En fait, plus de 2 000 logements de cette catégorie ont été mis en chantier dans l'agglomération de Halifax depuis le début du siècle et la construction de nombreux autres ensembles devrait être entreprise dans les deux prochaines années. À la fin de 2005, le nombre des copropriétés commencées au cours des douze mois atteindra 400 et égalera la vigoureuse production de 2004. L'an prochain, on devrait en mettre 650 autres en chantier, à mesure que plusieurs grands ensembles projetés atteindront leur cible de préventes.

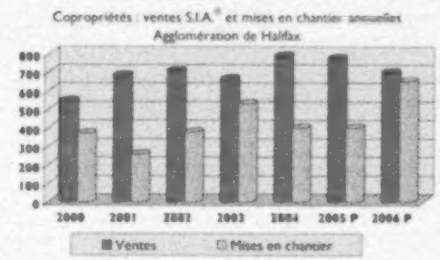
La plupart des ensembles de copropriétés qui ont vu le jour au cours des cinq dernières années étaient des habitations assez luxueuses, destinées

aux ménages âgés sans enfants et aux locataires riches qui préfèrent les appartements à cause de leur moins grand besoin d'entretien. Il semble, cependant, que la croissance rapide de l'offre a fini par rattraper la demande, car ce segment du marché des copropriétés est parvenu à l'équilibre cette année. La demande dans ce segment demeure très vive en 2005, car les copropriétés dépassant 250 000 $ représentent plus de 15 % de l'ensemble des ventes S.I.A.® de ce type d'habitation. Toutefois, le nombre d'unités haut de gamme à vendre a beaucoup augmenté, ce qui réduit la pression exercée sur les acheteurs potentiels. Si l'équilibre de ce segment n'a pas encore fait diminuer le rapport des ventes aux prix d'inscription (un indicateur clé de la situation du marché), ces logements se vendent plus lentement qu'il y a un an.

Compte tenu du grand accroissement des mises en chantier de copropriétés et de la forte reprise de la construction locative déjà bien engagée, nous prévoyons, pour les deux prochaines années, une rapide croissance de l'offre d'appartements neufs sur le marché de la RMR, en particulier d'unités haut de gamme dans la péninsule de Halifax. Comme ces deux catégories d'appartements neufs - locatifs et en copropriété - s'adressent, dans une certaine mesure, à la même clientèle, le risque est plus élevé de voir se créer pour un temps une offre excédentaire, avec une diminution concomitante de la rentabilité des ensembles de copropriétés luxueuses neuves. On s'attend à ce que les promoteurs de nouvelles copropriétés (encore une fois, particulièrement de copropriétés luxueuses dans la péninsule de Halifax) étendent le champ de leurs efforts de marketing bien au-delà de la RMR et du Canada atlantique pour tenter de convaincre les expatriés et autres migrants de la qualité élevée de leurs ensembles et du cadre de vie agréable qu'ils offrent.

De toute façon, le style et les caractéristiques des nouveaux ensembles de copropriétés, ainsi que les endroits où ils sont bâtis, devraient continuer de se diversifier graduellement, car les promoteurs cherchent à développer la demande locale en élargissant la palette d'acheteurs

La demande de copropriétés fléchit, mais pas les mises en chantier



éventuels. Voici quelques exemples de nouveaux ensembles de ce genre : à Dartmouth, un groupe de copropriétés individuelles, jumelées et en rangée formant un voisinage axé sur la famille; à Halifax, des immeubles comprenant des copropriétés à prix convenable pour des accédants à la propriété; à Bedford et Hammonds Plains, des ensembles novateurs sur le plan communautaire.

Au cours des 15 prochains mois, le prix des habitations va continuer de croître plus vite que le revenu des ménages et les taux hypothécaires devraient monter peu à peu. Aussi prévoit-on qu'un plus grand nombre d'accédants à la propriété opteront pour la solution abordable que représente la copropriété. La demande de logements de cette catégorie coûtant moins de 175 000 $ devrait donc s'intensifier au cours des deux prochaines années. Malheureusement, le coût élevé des terrains et de la construction continuera de rendre difficile aux promoteurs de faire une large place dans leurs ensembles aux unités à prix modéré, susceptibles de satisfaire cette demande croissante. En conséquence, ce segment du marché des copropriétés devrait rester favorable aux vendeurs jusqu'à la fin de 2006.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax – Octobre 2005

	2003	2004	2005 P	Var. en %	2006 P	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Inscriptions S.I.A.® courantes (pic de juin)	2 460	2 338	3 984	70,4%	4 500	13,0%
Ventes S.I.A.® sur le marché résidentiel	5 813	5 516	6 200	12,4%	5 900	-4,8%
Prix de vente S.I.A.® moyen des habitations	162 486 $	175 132 $	188 500 $	7,6%	195 000 $	3,4%
MARCHÉ DU NEUF						
Nombre total de logements mis en chantier	3 066	2 627	2 550	-2,9%	2 625	2,9%
Maisons individuelles	1 483	1 510	1 200	-20,5%	1 050	-12,5%
Logements collectifs	1 583	1 117	1 350	20,9%	1 575	16,7%
Jumelés	227	142	125	-12,0%	100	-20,0%
Maisons en rangée	184	166	175	5,4%	175	0,0%
Appartements	1 172	809	1 050	29,8%	1 300	23,8%
Copropriétés (de tous types)	530	401	400	-0,2%	650	62,5%
Prix moyen des maisons individuelles neuves	211 739 $	233 914 $	259 000 $	10,7%	272 000 $	5,0%
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation	2,3%	2,9%	3,0%		3,3%	
Loyer moyen	675 $	705 $	735 $	4,3%	770 $	4,8%
Logements collectifs mis en chantier	713	422	655	55,2%	675	3,1%
SURVOL DE L'ÉCONOMIE						
Taux hypothécaire (3 ans)	5,82%	5,65%	5,56%		6,00%	
Taux hypothécaire (5 ans)	6,39%	6,23%	6,00%		6,47%	
Personnes employées	195 208	202 821	205 300		207 300	
Taux de croissance de l'emploi	2,3%	3,9%	1,2%		1,0%	
Taux de chômage	6,8%	6,1%	5,9%		5,8%	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : SCHL
Statistique Canada : Enquête sur la population active
Association canadienne de l'immeuble
Nova Scotia Association of Realtors

Perspectives du marché de l'habitation (No de commande : 7366FE) est publié deux fois l'an, en mai et en octobre, pour le marché de la région métropolitaine de Halifax. L'abonnement annuel à **Perspectives du marché de l'habitation** coûte 40 $, taxes en sus.

Pour en savoir davantage ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Michele Merrick, Centre d'affaires de l'Atlantique, au 902-426-4708.
This report is also available in English. Contact Michele Merrick, at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.